

4. פרטי המקרקעין

- 4.1 המקרקעין שבנדון ידועים כמתחם "יצחק אלחנן מזרח" בתל אביב. מרביתם בנויים, חלקם בשותפות מושעא וחלקה אחת מהווה בית משותף.
- 4.2 וועדה מקומית: תל אביב, וועדה מחוזית: תל אביב.

4.3 טבלה 1- פרטי זיהוי ושימושים של המקרקעין הכלולים בתכנית

גוש	חלקה	הבעלים (°)	שטח רשום במ"ר	כתובת	שימוש בנכס	שטח ק"ק מסחרית	שטח קומות	סה"כ שטח בנוי
6920	59	אצלן	691	יצחק אלחנן 27/השחר 6	קומה מסחרית+ 2 קומות מגורים - 3 קומות	165	520	685
	60 (בית משותף)	ברוך, השקעות אביטל,	678	השחר 4	יאוּמַת ברוך" 3 קומות מני (+משרדים), מרתף חלקי+ דירת נג	234	693	927
	61	מני	650	השחר 2/גרוזנברג	מגרש חניה בתשלום סלול אספלט	אין	אין	אין
	62	דוגני, סטרווד, חבי	684	גרוזנברג 2/יצחק אלחנן 25	מבנה מסחרי חד קומתי+ מגרש חניה סלול אספלט	200	אין	200
	63	עתי"א	758	דרך	דרך			
	67	עתי"א	752	דרך	דרך			
	44	עתי"א	448	דרך	דרך			
6922								
7228	36	סגל	370	מוהליבר 2/ יצחק אלחנן 19	מבנה 3 קומות, מגורים	אין	540	540
	37	כארמוס טכני	329	יצחק אלחנן 21	קומה מסחרית+ 2 קומות מגורים - 3 קומות	120	390	510
	38	גליקסמן	548	יצחק אלחנן 23/גרוזנברג 1	מבנה מסחרי חד-קומתי	200	אין	200
	39	כארמוס טכני	281	גרוזנברג 3	מבנה דו-קומתי מסחר ומגורים. קיר משותף לחלקה 40	95	95	190
	40	חשבי	288	גרוזנברג 3א	מבנה דו-קומתי מסחר ומלאכה. קיר משותף לחלקה 39	95	95	190
	41	כארמוס טכני	616	מוהליבר 4-6	מגורים : אגף/מבנה 3 קומות + אגף/מבנה חד קומתי בקיר משותף	אין	355	355
	65	עתי"א	270	דרך	דרך			
7420	107	עתי"א	29	דרך	דרך			
סה"כ						1,109	2,688	3,797

(°) הערה- פרוט בעלויות מלא, ר' בטבלת הקצאה ואיזון.

4.4 טבלה 2- הבית המשותף (גוש 6920 חלקה 60)

הנכס רשום כבית משותף ובו 14 תת חלקות. מרבית הבעלים הינם בני משפחה אחת, משפחת ברוך, כמפורט להלן:

מספר חלקת משנה	שטח במ"ר	קומה	בעלויות	חלקי החלק במעלות	חלק כרטיש חמשותף	העמדה
1	8	חצר	שטחי ברוך	1/2	130/675	חצר בשטח 252.65 מ"ר
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זמבה	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בני עדינה	1/12		
2	19.76	מרתף	שטחי ברוך	1/2	10/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זמבה	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בני עדינה	1/12		
3	19.29	מרתף	שטחי ברוך	1/2	10/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זמבה	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בני עדינה	1/12		
4	81.33	מרתף	שטחי ברוך	1/2	41/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זמבה	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בני עדינה	1/12		
5	79.67	ראשונה	ששוקין סנדרה	1/2	40/675	אין
			ששוקין רפאל	1/2		
6	154.46	ראשונה	חשקשת אביטל גיים	1/1	77/675	אין
7	79.67	שניה	שטחי ברוך	1/2	40/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זמבה	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בני עדינה	1/12		
8	68.73	שניה	שטחי ברוך	1/2	34/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זמבה	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בני עדינה	1/12		
9	81.72	שניה	שטחי ברוך	1/2	40/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זמבה	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בני עדינה	1/12		
10	79.67	שלישית	שטחי ברוך	1/2	40/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זמבה	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בני עדינה	1/12		
11	72.6	שלישית	שטחי ברוך	1/2	36/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זמבה	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בני עדינה	1/12		
12	90.49	שלישית	שטחי ברוך	1/2	45/675	אין
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זמבה	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בני עדינה	1/12		
13	17.48	רביעית וג	שטחי ברוך	1/2	132/675	ג בשטח 246.71 מ"ר
			ברוך אברהם	1/12		
			ברוך זמבה	1/4		
			ברוך שלום	1/12		
			בני עדינה	1/12		

5. תיאור המקרקעין

5.1 מניחם "יזמיה אלמקן מרחמי מועקים בקו יעקובי" נונה בדיק" לשכונת "כרם ישראל" מצפון מערב וביצירת מגדל שלום בתל אביב. שטח המשתחם כ- 7.392 דונם. המיועדים לאיחוד ומזכקה במטרת תכנית 00

5.2 תיאור תמוצתי של שטחי הבנייה והשימושים הקיימים

בשטח המשתחם קיימים מבנים וותיקים שניבנו לפני שנים רבות, רובם לפני הום המדינה. בסטנדרט בנייה בינוני, מצבם הפיזי בינוני עד נזקק. המבנים מיועדים למסחר בקומה הקרקעית ולמגורים בחדרים בקומות

חלקה 59 מרח 6920, המבנה יצמק אלמקן 27 בינו השחר 6

השטח הריבוי 691 מ"ר.



החלקה פינתית, עליה נבנו מבנה המיועד לשימוש

המבנה 2 קומות מניבים מעל קומה מסחרית ומגורים

חלקה עם נלקות נבונה. בחזית דונר השחר משיעור

ייקפילי, בחזית החכם צמק אלמקן. שטח משחמי

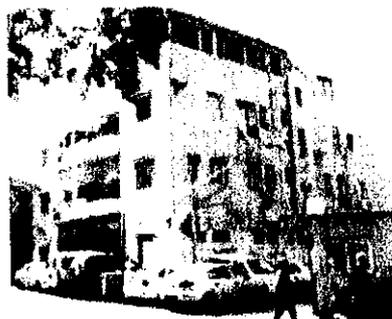
(אח וצמח) שטח יזמית המסחר כ- 165 מ"ר, שטח קומות המגורים כ- 260 מ"ר כל אחת

סך הכל השטח 685 מ"ר

המצב הפיזי היקף

חלקה 60 מרח 6920, רחוב השחר 4

השטח הריבוי 678 מ"ר.



עד החלקה בניו מבנה 3 קומות, קומות נג, מעל חניית

החלקה חלקית, זמנים השטח הבני כ- 927 מ"ר קומות

הקרקע נמצאת לצדו השחר, משתייכת למסחר ובה

מבניקומי חנות האורגני גינה 2 במצב פיזי נזקק

ובעירבה מניחם חזית המבנה שרמפה ומסוכה אבן.

הקומות 2 בניסוח עורפיות האובי המגורים - במיטה דרומית וכניסה צפונית. הקומות מיועדות

ברובן מגורים ומיועדות משרדים. על גג המבנה - בניה זווית נג מילי מרפסת נג צמודה ולא נמצא

החנה בניה לזווית זו) עורף המבנה במצב פיזי בינוני, חלק זה נזקק ממפילס החזית ובר בנייה

קומת קרקע עם כניסה נפרדת, המשמשת למגורים. בסמוך מבנה קטן המשמש כמחסן. הנכס

רשום כבית משותף ובו 14 תחלקות.

חלקה 61 בגוש 6920- השחר 2 פינת גרוזנברג

השטח הרשום - 650 מ"ר.

חלקה פינתית, המשמשת כמגרש חניה בתשלום. השטח סלול אספלט.

חלקה 62 בגוש 6920- רחוב גרוזנברג 2 פינת יצחק אלחנן 25

השטח הרשום - 684 מ"ר.

על המגרש בנוי מבנה חד קומתי ישן המשמש למסחר בשטח כ- 200 מ"ר. במבנה 5 חנויות, ארבע

משמשות לטקסטיל/אופנה ואחת משמשת כחנות דפוס/מודעות. מצב פיזי בינוני עד תקין. קירות

בלוקים סיליקט. גג המבנה שטוח, עליו היו בניויות בעבר שתי קומות נוספות, שנהרסו. שטחי

החלקה שאינם מבונה בצד צפון ומזרח, משמשים כמגרש חניה.

חלקה 36 בגוש 7228- רחוב מוהליבר 2 פינת יצחק אלחנן 19

השטח הרשום - 370 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה ישן בן 3 קומות, כל קומה בשטח של כ- 180 מ"ר ובסה"כ כ- 540 מ"ר.

הבניין כולל 7 יח"ד מהן 5 יח"ד בנות 3 חדרים כ"א ו- 2 יח"ד בנות 1 חדר כ"א. גג הבניין שטוח,

הקירות טיח חוץ מוחלק, נראים סדקים וקילופים. המצב הפיזי בינוני. המרפסות הפינתיות

הפתוחות במצב פיזי בינוני, עם סדקים.

חלקה 37 בגוש 7228- יצחק אלחנן 21

השטח הרשום - 329 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה ישן בן שלוש קומות. סה"כ השטח הבנוי בבנין: כ- 510 מ"ר. קומת הקרקע

כוללת חזית מסחרית בשטח כ- 120 מ"ר, המשמשת לחנות "המותגים" וחנות נוספת. בבניין 6

יח"ד הממוקמות אחת בקומת הקרקע בצד מערב, שתיים בקומה ב' ושלוש בקומה ג'. הבניין

במצב פיזי תקין, חזית הבניין מחופה אבן נסורה. על גג המבנה חדר כביסה ואנטנה.

חלקה 38 בגוש 7228- יצחק אלחנן 23 פינת גרוזנברג 1

השטח הרשום - 548 מ"ר.

על המגרש בנוי מבנה חד קומתי מסחרי, משופץ, בשטח כ- 200 מ"ר. המבנה משמש כמשרדים

של בית העסק של גליקסמן טקסטיל. הגג שטוח, תקרה צפה, תאורה, בקירות חוץ טיח מותן,

הבניין במצב פיזי תקין. שטח המגרש שאינו מבונה בצד מערב ובחזית הבניין בפינת גרוזנברג, משמשים לחניה וסלולים אספלט.

חלקה 39 בגוש 7228- גרוזנברג 3

השטח הרשום - 281 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה ישן דו קומתי ומרתף חלקי. סה"כ השטח הבנוי כ- 190 מ"ר (כ- 95 מ"ר בכל קומה). הגג רעפים, בעורף טיח מוחלק עם קילופים, בקומה א' גזוטרטא פתוחה. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבית ברחוב גרוזנברג 3א', (חלקה 40). המצב הפיזי של המבנה בינוני. קומת תקרקע משמשת כאולם תצוגה של בית מלאכה לגזירת בדים, תקרה גבוהת. הקומה שמעל משמשת למגורים. בבניין קיימת כניסה חזיתית וכניסה עורפית ע"י גרם מדרגות חיצוני בחלקו ומתחתיו קומת המרתף.

חלקה 40 בגוש 7228- גרוזנברג 3א'

השטח הרשום - 288 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה ישן דו קומתי ומרתף חלקי. סה"כ השטח הבנוי כ- 190 מ"ר (כ- 95 מ"ר בכל קומה). הגג רעפים, בחזית טיח חוץ מותז, בעורף טיח מוחלק, בקומה א' גזוטרטא פתוחה. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבית ברחוב גרוזנברג 3 (חלקה 39). המצב הפיזי של המבנה תקין עד בינוני. קומת הקרקע משמשת כחנות "SUCCESS" במצב פיזי טוב, כולל עבודות גמר פנים נאות. הקומה שמעל משמשת כמתפרה- אולם המחולק לשני אגפים, במצב פיזי בינוני עד תקין. בבניין קיימת כניסה חזיתית וכניסה עורפית ע"י גרם מדרגות חיצוני בחלקו ומתחתיו קומת המרתף.

חלקה 41 בגוש 7228- מוחליבר 4-6

שטח רשום - 616 מ"ר.

בחזית החלקה הפונה לרחוב מוחליבר בנוי בנין ובו שני אגפים, סה"כ השטח הבנוי: כ- 355 מ"ר. בניין/אגף צפוני- כולל 3 קומות מגורים, 6 יח"ד, במצב פיזי תקין. גג המבנה שטוח, קירות טיח חוץ מותז, בחזית מרפסות מקורות ופתוחות. שטח קומה כ- 95 מ"ר, סה"כ כ- 285 מ"ר ברוטו. המבנה משופץ ומצבו הפיזי תקין. בניין/אגף דרומי- מהווה מבנה חד קומתי הכולל שתי יח"ד בשטח כ- 70 מ"ר. עורף החלקה משמש שטח חניה סלול אספלט.

6. התכנון תקינים

עיקרי הוראות תכניות תקפות, החלות על המקרקעין שבנדון :

6.1 תכנית מס' 44

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1142 מיום 20/11/1942.

יעוד החלקות : אזור דירות 2.

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר, פרט למקומות בהם קיימת רפרצלציה מאושרת.

אחוזי בניה מותרים לקומה : 40%. סה"כ זכויות הבניה : $3 \times 40\% = 120\%$.

גובה הבניינים : 3 קומות, לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.

מס' יחיד : 3 יחיד לקומה, פרט לבנייני דירות שיכילו דירות מרובות המחושבות לפי 9 יחיד לכל 500 מ"ר קרקע.

מותרת הקמת מכני שירות בשטח 15 מ"ר לכל חצר.

השימושים המותרים כוללים בין השאר, מגורים, משרדים, עסקים ומלאכות הנזכרים ברשימת השימושים האזורית.

6.2 תכנית מפורטת ת"א/1200

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 2123 מיום 3/7/1975.

המתחם הנדון מיועד לשטח לתכנון בעתיד.

סעיף 14 - "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד".

6.3 תכנית מתאר מקומית "מ"

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 2829 מיום 24/6/82.

מטרת התכנית : קביעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות וסגירת מרפסות בבנייני מגורים. התכנית קובעת למגרשים ביעוד דירות 2 בתכנית 44, בדחובות שרוחבם 9 מ' ויותר זכויות כדלקמן :

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר - מקדם צפיפות 50 מ"ר, כמפורט בסעיף 15. אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות - 45%. מספר קומות מירבי : 5+ קומות עמודים ובסה"כ 180% בניה.

מגרשים ששטחם קטן מ- 500 מ"ר - מקדם צפיפות - 55 מ"ר, כמפורט בסעיף 15. אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות - 40%. אחוזי בניה כוללים : 146%, מס' קומות מירבי : 4+ עמודים. במקרה

של בניה בקיר משותף (עפ"י הוראות סעיפים 9-10), הניצול חמותר : 45% לקומה, סה"כ : 165%
בניה, מסי קומות : +4 עמודים.

תמ"א/2/4 6.4

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4525 מיום 25/5/1997.
התכנית קובעת הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.

תמ"א/38 6.5

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.
כל המבנים נבנו לפני שנת 1980 וחלות עליהם הוראות תכנית תמ"א/38.

תכנית מתאר 2650 ב"י- שימור מבנים ואתרים בת"א 6.6

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5846 מיום 4/9/2008.
התכנית קובעת בין השאר, הוראות בעניין : מבנים לשימור, מיקומם וסיווגם. הוראות לתיעוד מבנים לשימור. הוראות לשימור מבנים ע"י מניעת פגיעה בהם, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן. הוראות לעבודה במבנה לשימור הטעונות היתר בנייה או אישור שימוץ לפי תכנית זו ותנאים לביצוע. קביעת תמריצים לתחזוקה ולשיקום מבנים לשימור. הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבנייה של מבנים לשימור. הגבלת הקלות לגובה והקלות לאיחוד חלקות.

התכנית חלה על חלקה 59 בגוש 6920 (השחר 6 פ' יצחק אלחנן 27) : סגנון הבניה - אקלקטי. אין דרישות מחמירות.

תמריצים לשיקום מבנים לשימור - נקבעו בנספח ד ובחס : הגדלת קווי בניין לחזית הצד ולאחור עפ"י "קונטור" המבנה הקיים או עד 3 מ' מקו המגרש לפי הקטן מביניהם. הגדלת תכסית המבנה - עד 60% משטח המגרש ובמגרשים פינתיים עד 70%. חישוב שטחי עזר שהותרו בהיתר המקורי כשטח עיקרי נוסף, בניית מרפסות בקומות העליונות, בניית חדרים על הגג עד 40 מ"ר ליחיד בקומה העליונה או עד תכסית של 50% משטח הגג לפי הקטן מביניהם. תותר המרת בנייה מותרת על הגג לדירות גג ללא הגבלת שטח, בכפוף לקווי בניין. יותרו מרכיבים דקורטיביים כגון פרגולות בנויות, גגונים וכיו"ב. תותר בנייה מתחת למפלס הכניסה למבנה - בנוסף לשטחים העיקריים המותרים. הוועדה המקומית רשאית להרחיב רשימת שימושים מותרים במבנה לשימור. במבנים בהם מותרת תוספת שטחי בנייה לפי נספח זה, יותרו יח"ד נוספות.

העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור - לפי נספח ה' יחולו על המגרש המקבל, בין השאר, ההוראות שלהלן: תוספת שטח בנייה עיקרי שלא תעלה על 50% מהשטח העיקרי המותר בו לפי תכניות תקפות, תוספת שטחי שירות, בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתוסף או כפי שנקבע בתכנית תקפה במגרש המקבל - לפי הגבוה מביניהם. תוספת של עד 2 קומות ובנייה על הגג. כטור מתקן חנייה כפוף להחלטת הוועדה המקומית. יינתנו תמריצים לשטחי הבנייה המועברים מהמבנה לשימור למגרש המקבל בגין הפרש עלויות שיפוץ המבנה לשימור, בהתאם לס' 2.1 לנספח.

7. תכנית מתאר מקומית 2615-ב- נשוא טבלת ההקצאה והאיזון - תכנון מוצע

הוועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 1/12/2008, להפקיד את התכנית בתנאים שונים. התכנית מחווח שינוי של תכנית "44" ותכנית "1200" המאושרות והיא כוללת איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

ס' 2.1 - מטרות התכנית

קביעת הוראות:

1. איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש לשלוש מגרשים.
2. זכויות בנייה, קווי בניין, שימושים והוראות בינוי.
3. קביעת הנחיות לעיצוב המרחב הציבורי.
4. קביעת "זיקת הנאה לציבור" למעבר ושימוש ציבורי הולכי רגל ורוכבי אופנים.
5. קביעת הוראות למבנה לשימור.

ס' 2.2 - עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע: מ"אזור מגורים ב" ל"אזור מגורים, מסחר ותעסוקה" ו"דרך". מ"דרך" ל"אזור מגורים, מסחר ותעסוקה".
- ב. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
- ג. קביעת תכליות הכוללות קומות תחתונות מסחריות, שטחי בנייה מותרים והוראות בנייה.
- ד. הרחבת רח' יצחק אלחנן בקטע שבין רח' מוהליבר ורח' גרוזנברג לרחוב דו מסלולי ודו נתיבי בכל מסלול, לפתרון תנועת אל/מ המע"ר ושינוי הסדרי התנועה כך שיכללו שבילי אופניים ושדרת עצים.

- ה. זכויות הבניה
- שטחים עיקריים: לא יותר מ- 21,600 מ"ר למשרדים, מגורים ומסחר בתאי שטח 1 ו- 2. שטח משרדים ומסחר לא יפחת מ- 10,000 מ"ר ומתוכם לא פחות מ- 1,200 מ"ר שטח למסחר. בנוסף, יותרו 1,160 מ"ר למרפסות מקורות- פתוחות בלבד. חדופן המלוות את הרחוב תהיה בעיקרה מסחרית בשלושת מגרשי הבנייה. קביעת ייחודיות למבנה לשימור.
- ו. שטחי שירות
- מעל פני הקרקע: היקף שטחי השירות במגרשים 1 ו- 2 לא יעלה על 45% בקומות המגורים והתעסוקה. כנו כן שטחי שירות בקולונדות, כפי שייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, קומה טכנית אחת במגדל בשטח של קומה טיפוסית ומתקנים טכניים על הגג.
- מתחת לפני הקרקע: עד 26,000 מ"ר.
- ז. גובה מבנים
- במגרש 1- עד 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- במגרש 2- עד 33 קומות+ קומה טכנית+ מתקנים טכניים על הגג, מעל קומות הקרקע המסחריות.
- במגרש 3- תוספת קומה חלקית מעל המבנה הקיים לשימור והוראות מיוחדות נוספות. תותר בנייה של עד 7 קומות מרתף.
- ח. קביעת "זיקת הנאה" למעבר לשימוש הציבור בשטח הפרוייקט.
- ט. קביעת קולונדה לאורך רח' יצחק אלחנן וקביעת "זיקת הנאה" בה.
- י. שינוי תכנית מסי 44 ותכנית מסי 1200 המאושרות.
- ס' 3- ייעודי קרקע
- מגרשים 1, 2 - מגורים מסחר ותעסוקה (כולל זיקת הנאה למעבר רגלי).
- מגרש 3 - מגורים מסחר ותעסוקה, מבנה לשימור- תכנית שימור 2650 ב' (כולל זיקת הנאה למעבר רגלי).
- מגרשים 20-22, 22-30, 30-33 - דרכים.

ס' 4.1.1- שימושים

- א. במגרשים 1, 2: מגורים מסחר ותעסוקה. במגרש 3: בניין לשימור, מגורים מסחר ותעסוקה.
- ב. במרתפים: חניה, אחסנה לדיירי הבניין, מקלט ושירותים טכניים. בקומת המרתף העליונה יותר גם שימוש לצרכי אחסנה למסחר בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר בקומת הקרקע ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מחשטח המסחרי אליו הוא מוצמד. יותרו שירותים לרווחת הדיירים, כגון: בריאות, ספורט, בריכת שחייה וכו'. מרתפים מתחת לדרך ציבורית יחלו מקומת מרתף 2 ומטה.
- בקומת כניסה בעלת זופן מסחרית המלווה את הרחוב בשלושת מגרשי התכנית: מג' 1- קומת מסחר אחת עם לובי כניסה והשימושים הנלווים לו, מסחר, בתי אוכל, שירותים אישיים לעסקים. מג' 2- קומות קרקע- קומות א' ב' (עליונה ותחתונה) ובהם לובי כניסה והשימושים הנלווים לו, מסחר, בתי אוכל, שירותים אישיים לעסקים. מג' 3: 2 קומות מסחר- מרתף וקומת כניסה.
- בקומות העליונות: משרדים ומגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: בריאות, ספורט, בריכת שחייה וכו'. קומת ביניים טכנית וכקומת הגג מתקנים טכניים.

ס' 4.1.2- הוראות

- כסעף זה נקבעו זכויות הבנייה בכל אחד מהמגרשים (ר' בטבלת זכויות הבנייה בסי' 5 להלן), קווי בניין (ס"ק ב'), גובה המבנים (ס"ק ג') וכן:
- תכנית (ס"ק ד')- קומת קרקע ללא קולונדה: 35% במג' 1 ובמג' 2, קומת מסד כולל קולונדה: 55% במג' 2, קומת מגדל/מבנה טיפוסית: 45% במג' 1 ו- 31% במג' 2.
- צפיפות (ס"ק ה')- מסי יחיד לא יעלה על 120 יחיד. שטח עיקרי ממוצע של יחיד לא יקטן מ- 96 מ"ר. שטח מינימלי של יחיד לא יקטן מ- 50 מ"ר. תוספת לכמות הדירות הנ"ל תחשב סטייה ניכרת.

ס' 5- טבלת זכויות והוראות בנייה

מס' קומות	מס' קומות מכלל מנתח לכניסה הקובעת	מס' יח"ד צמימות יח"ד דונם נטו	שטחי בנייה במ"ר				שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' מגרש	
			מס' יח"ד שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
				שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
7	1+8	28	120	61,600	26,000	2,700	5,184	2,081	מגורים מסחר ותעסוקה	1
7	1+2+33					11,300	16,416	2,081	מגורים מסחר ותעסוקה	2
....	קיים+1		....	....	....		קיים + תוספת קומה חלקית	646	מגורים מסחר ותעסוקה	3
			61,600	26,000	....	14,000	21,600	4,808		סה"כ

הערות

1. השטח העיקרי במגרש 1, כולל בנוסף: 280 מ"ר מרפסות פתוחות- מקורות.
2. השטח העיקרי במגרש 2, כולל בנוסף: 10% מהמ"ר העיקרי למגורים.
3. במגרש 3 קיים בניין לשימור. בנוסף, תותר תוספת קומה חלקית עליונה חדשה בתכנית של כ- 60% משטח הקומה שמתחתיה, תוספת שטחים בחזית אחורית, בקומות מעל הקרקע ובמפלס חיבור למרתף תניה. שטחי בנייה למבנה לשימור עפ"י תביע בתוקף טרם אישור תביע זו.
4. מס' קומות במגרש 2: שתי קומות קרקע מסחריות+ 33 קומות+ קומה טכנית+ מתקנים טכניים על הגג.
5. 21,600 מ"ר שטח עיקרי מתייחס למגרשים 1+2.

הוראות נוספות

1. במסגרת השטחים המותרים, תותר העברת שטחים עיקריים למסחר מקומת הקרקע לקומת המרתף העליון ובתנאי שלא ייפגעו שטחי השירות הנדרשים.
2. במסגרת השטחים המותרים, תותר העברת שטחים עיקריים למגורים, למסחר ולמשרדים בין המגרשים ובתנאי שסך השטח העיקרי למשרדים ולמסחר, לא יקטן מ- 10,000 מ"ר, מהם לפחות 1,200 מ"ר למסחר.

3. קומות חנייה יחלו מקומת מרתף 2 ומטה. יותרו עד 6 מרתפים לחניה ושטחי שירות אחרים מתחת לקומות מרתף ראשונה, בשטח שלא יעלה על 5,180 מ"ר במגרש 1 ו- 20,820 מ"ר במגרשים 2 ו- 3. ניתן יהיה לנייד טיס אלה בין כל מגרשי התכנית.

ס' 6.4 - חלוקה ורישום

התכנית כוללת הוראות לחלוקה מחדש לגבי השטח המסומן לכך, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק חנו"ב, שלא בהסכמת הבעלים. הערה תרשם בלשכת רישום המקרקעין לפי ס' 12.5 לחוק ובהתאם לוח החקצאות וטבלת האיזון. ביצוע ההפקעה בפועל עם השלמת הפרוייקט.

ס' 6.5 - מבנה להריסה

כל המבנים בתחום התכנית למעט המבנה לשימור, ייחרסו. הריסת המבנים בכל מגרש תובטח וזאת כתנאי לחוצאת היתר בניה באותו מגרש. עד להריסת המבנה יותר השימוש שהותר קודם אישורה של תכנית זו.

ס' 6.6 - רישום שטחים ציבוריים

א. השטחים הציבוריים מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו לשימוש וחזקה ללא תמורה בעת רישום הפרצלציה בלשכת רשם המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, שימוש וחזקה.
ב. ההפקעה תובטח כתנאי למתן היתר הבניה.
ג. שינוי לא מהותי בשטחים אלה כתוצאה ממדידות באתר לא ייחשב כשינוי לתכנית ז

הזכויות במקרקעין 8.

הוצגו לעיוננו העתקי רישום מפנקס הזכויות ומפנקס הבתים המשותפים, שהוצאו ע"י לשכת רישום המקרקעין בת"א-יפו, ביום 13/10/2009 וביום 15/11/2009 ומהם עולים פרטי הזכויות בכל אחת מהחלקות הכלולות בתכנית, כמפורט בטבלת הקצאה ותאיזון.

9. גורמים ושיקולים

- בטבלת ההקצאות הבאנו בחשבון, בין השאר, הגורמים והשיקולים שלהלן:
- 9.1 ההקצאה והאיזון בוצעו על בסיס תקנות חלוקה חדשה ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.
- 9.2 הובא בחשבון מיקום הנכסים באזור רחוב יצחק אלחנן בתל אביב.
- 9.3 לעניין שווי במצב הנכנס, הובא בחשבון בין השאר:
- המצב התכנוני ואפשרויות הניצול של הנכסים על פי תכניות תקפות, שטחי הקרקע, המיקום, יעודי הקרקע, זכויות הבנייה היחסיות ותרומת הבינוי והשימוש הקיימים.
 - כבית המשותף הובא בחשבון שווי יחסי של כל יחידה ותרומת הבינוי לשווי היחסי.
 - הובא בחשבון כי בחלקה 59, קיים מבנה לשימור לפי הוראות תכנית 2650/ב.
- 9.4 לעניין השווי היחסי בתכנון המוצע, הובאו בחשבון הוראות התכנית המוצעת 2615/ב.
- 9.5 הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה לתאריך הקובע, תוך ביצוע החתאמות הנדרשות.
- 9.6 הנכסים הוערכו כריקים פנויים וחופשיים מכל חוב, שעבוד, משכנתא ואו זכויות צד ג' ובבעלות מלאה. כמידה וקיים שעבוד או דיירות מוגנת, הפינוי והפיצוי יהיה ע"ח הבעלים הרשום.
- 9.7 הערכים בטבלה מעודכנים להיום.
- 9.8 רשימת הבעלים וחלקם היחסי מפורטים בטבלת ההקצאות.
- 9.9 לא ניתנה הקצאה זכויות לדרכים מאחר ושטח הדרכים במצב החדש, גבוה מהשטח במצב הנכנס.
- 9.10 היטל השבחה- אס וככל שחל- יחושב וייגבה בנפרד, כחוק.

10. ערכי שווי בתחום התכנית**10.1 מצב נכנס**

- מפאת מורכבות הערכת השווי במצב הנכנס ותרומת כל זכות לתכנית, הובאו בחשבון השיקולים הבאים:
- 10.1.1 שווי הבנוי הוערך בממוצע לפי 14,000 ש"מ/מ"ר עד 17,000 ש"מ/מ"ר למגורים, לפי 16,500 ש"מ/מ"ר עד 17,000 ש"מ/מ"ר מסחר בקומת הקרקע ו- 11,000 ש"מ/מ"ר בקומות. ניתן שווי דחוי ליתרת זכויות הבנייה שלא נוצלו, בהתחשב בהוראות תכנית 1200 (מקדם 0.25 עד 0.85) ובהיקף יתרת הזכויות ואפשרויות ניצולן על בנייה קיימת.

10.1.2 שווי קרקע ל- 1 מ"ר מבונה, בהנחה כי הקרקע ריקה, הוערך לפי 8,000 ש"מ"ר כממוצע, בהתאם לזכויות הבנייה הקיימות.

10.1.3 הובא בחשבון כי המבנה לשימור (חלקה 59), קיים במצב הנכנס ויוקצה לבעליו במצב היוצא ולפיכך, מתייחסת הטבלה ליתרת זכויות הבנייה הניתנות לניצול כפוף להוראות השימור (תכנית 2650/ב).

10.1.4 כידוע, הפקעה מסתיימת בתפיסה. מאחר והשטח בחלקה 61 טרם נתפס והשטח מופיע בשלמות בתכנית 1200 לתכנון בעתיד, השטח נלקח במלואו.

10.1.5 עקב השונות בין החלקות, הן בהיקף השטחים הבנויים בכל חלקה, הן בשטחי הקרקע והן באפשרויות הניצול והוראות שימור, טבלת השווי מהווה ממוצע מתואם, על בסיס סי' 10.1.1 ו- 10.1.2 לעיל.

10.1.6 מקדמי התאמה נוספים: חלקה 36 - תוספת כ- 6.5% בגין ניצול מלוא זכויות הבנייה הקיימות, חלקה 38 - תוספת כ- 1% בגין שימוש נוסף להנייה בחצר, חלקות 37, 39, 41 - הפחתה כ- 2.5% בגין 3 חלקות, מהן שתיים קטנות מחצי דונם ומגבלת קו בניין.

10.2 מצב יוצא

10.2.1 במגרשים החדשים הוכאו בחשבון ערכי שווי קרקע ל- 1 מ"ר מכונה כלהלן:

שווי 1 מ"ר	מגרש 1
₪ 8,500	עיקר מגורים
₪ 7,500	מרפסות מקורות
₪ 5,000	עיקר מסחר
שווי 1 מ"ר	מגרש 2
₪ 11,500	עיקר מגורים
₪ 10,500	מרפסות מקורות
₪ 6,450	עיקר מסחר
₪ 3,450	עיקר משרד

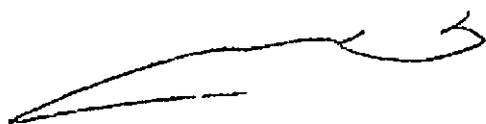
שטח שירות תת קרקעי 1,150 ₪

10.2.2 ההקצאה לחלקות 37, 39, 41 הרשומות כבעלות אחת, ניתנה במגרש מס' 1.

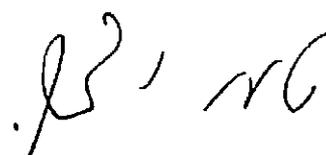
11. הצהרות

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת הקצאה ואיזון, בבעלי הזכויות בה, או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על בסיס הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

לראיה באנו על החתום,



זאב כהן
מהנדס ושמאי מקרקעין



צחי טנא
שמאי מקרקעין

לפט

טבלת הקצאה ואיזון, כולל שמות הבעלים וחלקם היחסי.
נסחי רישום הועברו לוועדה המחוזית.

